MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ġunju, 2024

Appell Inferjuri Numru 289/2019 LM

Helen Zerafa (K.I. nru. 732345(M)) u
Daniella Zerafa (K.I. nru. 302976(M))
('l-appellati')

vs.

Beatrice Peresso, Catherine Peresso, Maria Peresso, Maria Licia Calleja, Henry Peresso, Emanuel Peresso, Phyllis Enriquez, Daniela Peresso (K.I. nru. 290172(M)), Chiara Peresso (K.I. nru. 49374(M)) u Mauro Peresso (K.I. nru. 0417176(M))
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Beatrice Peresso (K.I. nru. 0937746(M)), Catherine Peresso, Maria Peresso, Maria Licia Calleja, Henry Peresso, Emanuel Peresso, Phyllis Enriquez, Daniela Peresso (K.I. nru. 290172(M)), Chiara Peresso (K.I. nru. 49374(M)) u Mauro Peresso (K.I. nru.**

0417176(M)) [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanti’], mis-sentenza mogħtija fis-27 ta’ Marzu, 2023, [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Helen Zerafa (K.I. nru. 732345(M)) u Daniella Zerafa (K.I. nru. 302976(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’], kif ġej:

“1) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha.

2) Jilqa’ l-ewwel talba u b’hekk jiddikjara li l-intimati huma responsabbli flimkien u solidalment bejniethom għall-ħsarat u d-danni kollha fil-maħzen bla numru u magħruf bħala Floriana, fi Triq l-Imdina, Ħal-Qormi, b’aċċess ieħor minn Triq il-Poeżija, Ħal-Qormi.

3) Jillikwida d-danni fl-ammont ta’ erbgħa u tletin elf, seba’ mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€34,786.40ċ).

4) Jordna lill-intimati sabiex, b’mod solidali, jħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta’ erbgħa u tletin elf, seba’ mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€34,786.40ċ), bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv (fn. 42 Għalkemm huwa minnu u ġie muri li permezz ta’ ittra uffiċjali bin-numru 2249/19, liema ittra uffiċjali ġiet notifikata lill-intimati, r-rikorrenti sejħu lill-intimati għall-ħlas, dik l-ittra ma kienitx waħda għal somma determinata u għalhekk m’għandhiex titqies ai finijiet tal-artikolu 1141(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta. Ara f’dan is-sens dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***Ruth Spiteri vs Emanuel Vella*** **noe***, (App Ċiv. Nru. 798/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-5 ta’ Marzu 2003.*

L-ispejjeż tal-ittra uffiċjali datata 18 ta’ Ġunju 2019 msemmija fir-rikors promotur u ta’ dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-ittra legali tat-3 ta’ April 2019 (fn. 43 Dan għaliex ma nġabet l-ebda prova tal-ammont u l-ħlas fir-rigward tagħha), jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati.”

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-maħżen bla numru, iżda magħruf bħala ‘Floriana’, f’Triq l-Imdina, Ħal-Qormi, b’aċċess ieħor minn Triq il-Poeżija,

Ħal-Qormi, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tal-appellati u li kien għamel żmien mikri lill-appellanti u anki lill-antekawża tagħhom Michele Peresso. Mal-mewt ta' dan tal-aħħar u ta' martu Emma Peresso, l-appellata Helen Zerafa u żewġha Francis Zerafa kienu rrifjutaw il-kera mingħand l-appellanti, u sussegwentement intavolaw proċeduri quddiem il-Bord sabiex ma tiġġeddidx il-kirja tal-fond. Il-proċeduri fl-ismijiet **Francis Zerafa et *vs.* Beatrice Peresso et**, Rik. nru. 56/2010MV[1], ġew deċiżi fis-17 ta' Ottubru, 2018, fejn huma ġew awtorizzati li jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u fejn ġie ddikjarat li *"l-intimati kisru l-obbligi tagħhom taħt l-istess kirja meta ma esegwewx il-manutenzjoni ordinarja kontinwament u regolarment fl-imsemmi fond u ħallew illi ssir din il-ħsara kollha fil-fond mikri lilhom".* Francis Zerafa miet fid-19 ta' Ottubru, 2013[2], u l-eredi tiegħu skont l-aħħar testment tiegħu fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-20 ta' Jannar, 2001[3], hija bintu l-appellata Daniella Zerafa. L-appellati nterpellaw diversi drabi lill-appellanti sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u għall-ħlas tad-danni li saru u kienu għadhom qegħdin isiru bi ħtija tagħhom fil-fond, iżda dawn baqgħu inadempjenti.

<u>Mertu</u>

3. L-appellati għalhekk għaddew sabiex istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fis-16 ta' Diċembru, 2019, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

---

[1] Kopja sentenza "B" *a fol.* 6.
[2] Estratt taċ-ċertifikat tal-mewt "A" *a fol.* 5.
[3] Kopja testment "C" *a fol.* 16.

"...prevja kull dikjarazzjoni oħra li tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(1) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati huma responsabbli flimkien, u solidalment bejniethom, għall-ħsarat u d-danni kollha fil-maħżen bla numru u magħruf bħala 'Floriana', fi Triq l-Imdina, Ħal-Qormi, b'aċċess ieħor minn Triq il-Poeżija, Ħal-Qormi, u għat-telf u d-danni konsegwenzjali kollha li l-esponenti qed iġarrbu, u għad jistgħu jġarrbu fil-futur, kaġun tan-nuqqasijiet tal-intimati u/jew tal-awtur tagħhom;

(2) tillikwida d-danni u t-telf kollu hekk soffert mill-esponenti;

(3) tikkundanna lill-intimati sabiex, solidalment bejniethom, iħallsu lill-esponenti s-somma sħiħa hekk likwidata u dovuta.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra legali tat-3 ta' April 2019 u tal-ittra uffiċjali tad-18 ta' Ġunju 2019, u bl-imgħax legali, kontra l-konvenuti li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni."

4. L-appellati ppreżentaw it-tweġiba tagħhom quddiem il-Bord fl-14 ta' Frar, 2020 fejn eċċepew is-segwenti:

"1. Illi l-intimati kollha ħlief għal Emanuel Peresso għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi l-fond in kwistjoni kien qed jiġi ġestit minn Emanuel Peresso u mhux mill-aħwa Peresso u kien fil-pussess esklussiv tal-istess Emanuel Peresso u l-intimati l-oħra għal din ir-raġuni għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju skont ***Dokumenti EMP1 u EMP2*** *hawn annessi.*

2. Illi r-rikorrenti u missierhom Francis Zerafa kienu jafu illi l-pussess kien f'idejn Emanuel Peresso tal-Eurosport stante illi huma dejjem rċevew il-kera minn għand l-imsemmi Michele Peresso Limited ossia s-CEO tal-kumpannija ċioe l-imsemmi Emanuel Peresso.

3. Illi Emanuel Peresso kien f'korrispondenza mal-istess Avukat tar-rikorrenti fejn infurmaha li d-drittijiet u r-responsabbiltà, fit-tajjeb u fil-ħażin, in konnessjoni mal-fond in kwistjoni hija tiegħu biss stante illi l-fond wara l-mewt ta' missieru kien ġestit minnu bil-kunsens u l-approvazzjoni tal-eredi l-oħra ta' Michele Peresso.

4. Illi l-fond in kwistjoni kien inkera lill-mejjet Michele Peresso u sussegwetement lil Emanuel Peresso għal dawn l-aħħar ħamsin sena u wara l-mewt ta' Michele Peresso baqa' jigi wżat u mikri minn ibnu Emanuel Peresso.

5. *Illi l-kirja kienet kirja antika bi ktieb tar-riċevuti u t-tiswijiet straordinarji tal-istess fond kienu dejjem a karigu tas-sidien ossia r-rikorrenti odjerni jew ta' missierhom Francis Zerafa.*

6. *Illi r-rikorrenti odjerni qatt m'għamlu tiswijiet straordinarji fil-fond in kwistjoni u kif iċċertifika il-Perit Jesmond Mugliett skont żewġ rapporti datati 10 ta' Mejju 2011 u ieħor datat l-10 ta' Ottubru 2013 hawn annessi u mmarkati bħala* ***Dokument EMP3*** *u* ***EMP4*** *il-materjal adoperat fil-bini tal-istess maħżen kien ta' materjal inferjuri li ġie mgħobbi b'piż ta' żewġ sulari oħra fuq il-maħżen in kwistjoni meta l-maħżen ma kienx jiflaħ għal dan il-piż b'konsegwenza ta' ħsarat.*

7. *Illi in oltre ir-rikorrenti jew l-antekawża kkostruwew dawn iż-żewġ appartamenti mibnija fuq il-maħżen in kwistjoni b'bitħa fin-nofs tagħhom li minnhom beda jiskula l-ilma għall-fond sottostanti fil-pussess tal-maħżen mikri minn Emanuel Peresso.*

8. *Illi qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 it-tiswijiet straordinarji interni u esterni, kienu a karigu tas-sid u huwa minn l-1 ta' Jannar, 2010, li l-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri ai termini tal-Artikolu 1531E tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta saret a karigu tal-inkwilini u dan kif jistipula l-istess Artikolu fuq riferit fejn jgħid illi salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, l-manutenzjoni għandha ssir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid.*

9. *Illi l-kawża għall-iżgumbrament mill-fond in kwistjoni mill-antekawża tar-rikorrenti ġiet intavolata* ***b'rikors numru 56/10 fl-ismijiet Francis Zerafa et vs Beatrice Peresso deċiża fis-17 ta' Ottubru 2018*** *u minn dan il-fatt stess jirrżulta illi l-ħsara li talvolta li seħħ fil-fond kien jirrisali għal qabel l-2010 u għalhekk l-obbligu għat-tiswija ta' dawn it-tiswijiet kienet dejjem tas-sid u mhux tal-inkwilin.*

10. *Illi l-inkwilini mhumiex responsabbli għall-ħsarat straordinarji fuq imsemmija u għalhekk għandhom jigu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju."*

5. L-appellanti Daniela Peresso, Chiara Peresso u Mauro Peresso ppreżentaw tweġiba fil-15 ta' Diċembru, 2020, fejn iddikjaraw li huma kienu qegħdin jirrimettu ruħhom għad-deċiżjoni tal-Bord fir-rigward tat-talbiet tal-appellati.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"**Ikkunsidra***
>
> *Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-iter proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu għalkemm kien dan il-Bord kif presedut li sema' t-trattazzjoni finali. Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda (fn. 14 F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>George Galea vs Maria Carmela</u> <u>sive Marica Baldwin</u>**, (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: "*Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda s-sentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullità tas-sentenza appellata*". Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Anthony Mifsud et vs Victor Calleja</u>**, (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: "*...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiċċensuraw lill-ewwel Qorti talli din ma semgħatx il-provi viva voce iżda qagħdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda ġja kompilati fl-atti.
>
> Huma, b'dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"aħjar prova" għal liema jirreferi l-artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argument hu għal kollox fallaċi, ġuridikament. Ibda biex, kieku kellu jiġi aċċettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li ġudikant jissostitwixxi ġudikant ieħor il-provi jridu jinstemgħu ex novo, b' ħela ta' enerġija, dilungar u spejjeż żejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-ġudikant sostitut għax ikun ifisser li dan, ġaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jagħmel ġudizzju għaqli tal-eżami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali raġunament, jekk aċċettat, ċertament jinnewtralizza għal kollox il-ħtieġa tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz tal-Assistenti Ġudizzjarji, u dan kontra l-volontà tal-leġislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom.*" *Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Albert Noel Portelli et vs</u> <u>Paola Developments Limited et,</u>** (Appell Ċivili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat*

*is-segwenti dictum: "*Bil-fatt waħdu li, minħabba esiġenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawża għaddiet minn ġudikat għal ieħor, ma għandux neċessarjament iwassal għal dak li donnhom qegħdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma però jispeċifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wieħed kellu jabbraċċjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeċiedi dwaru! Riflessjonijiet bla bażi ta' din ix-xorta ftit jagħmlu ġieh lil min jasserihom u ċertament, ma jgħinu xejn għar-riżoluzzjoni ġusta u serena ta' proċedura ġudizzjarja bħal dik in kawża.") *F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt (fn. 15 F'dan il-każ, kif diġà ġie muri, l-argumenti finali saru bil-miktub.) Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma' xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel. (fn. 16 Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa' sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord flismijiet* ***<u>Anthony Borg et vs Carmelo Buhagiar et</u>****, (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023).*

Illi madanakollu, tinħass il-ħtieġa li l-Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, x-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u għalhekk iserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda ġiet debitament mixtarra.

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet Daniella Zerafa (fn. 17 Permezz t'affidavit li jinsab a fol 64 tal-proċess). Hawn tispjega li hija tiġi l-mara ta' Paul Gatt u t-tifla tar-rikorrenti Helen Zerafa. Il-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri huwa nofs tagħha u nofs t'ommha wara l-mewt ta' missierha. Tgħid li wara li nqatgħet il-kawża tal-iżgumbrament u ngħataw iċ-ċavetta, Paul Gatt ħa ħsieb jara x'kien hemm bżonn sabiex dan jerġa' jinkera. Tgħid li ppruvaw isibu soluzzjoni barra l-Qorti iżda dawn sfaxxaw fix-xejn. Dwar ix-xogħlijiet imwettqa, tgħid li kien Paul Gatt li ħa ħsiebhom.

Illi l-intimati għażlu li ma jwettqu ebda kontro-eżami ta' Daniella Zerafa.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed Paul Gatt (fn. 18 In eżami permezz t'affidavit li jibda a fol 65 tal-proċess.) Jgħid li wara li nqatgħet l-ewwel kawża, u ġiet ritornata ċ-ċavetta huwa ġie mqabbad sabiex inaddaf u jinkariga perit sabiex jieħu ħsieb isewwi l-ħsara. Jiddeskrivi li huwa sab ħsara kbira minn barra sa ġewwa u f'kull travu tal-konkos li kien hemm. Jgħid li partijiet mis-saqaf kienu qegħdin jinżammu bil-ġakkijiet u li kien hemm ħafna sadid bix-xibka miftuħa beraħ. Jiddeskrivi ukoll ħsara oħra fl-art u tnixxija minn ġo gulley *mifqugħ. Ġie inkarigat il-Perit Benny Cortis iżda peress li s-sitwazzjoni kienet wieħed ta' perikolu, x-xogħol beda immedjatament. It-tindif għamlu hu. Jgħaddi sabiex jiddeskrivi x-xogħol li twettaq.*

Illi sussegwentement u viva voce (fn. 19 Xhieda tal-4 ta' Novembru 2020, tibda a fol 70 tal-proċess) l-istess Paul Gatt reġa' spjega f'aktar dettal dak li sab fil-fond u

eżebixxa sett ta' ritratti li ħa hu stess. Il-bqija tax-xhieda kienet deskrizzjoni ta' dawn ir-ritratti.

Illi in kontro-eżami (fn. 20 Waqt is-seduta tal-14 ta' Lulju 2022. Dan jibda a fol 116 tal-proċess) jikkonferma li huwa m'għandux titolu fuq il-fond iżda kien ġie inkarigat sabiex jieħu ħsieb ix-xogħlijiet neċessarji. Il-garaxx qiegħed jinkera. Jgħid lix-xogħol li sar kien jiswa madwar erbatax il-elf Ewro. Jikkonferma li saru xogħlijiet mill-persuni li jgħixu fuq il-garaxx. Dwar il-kwistjoni tal-kostanti perkolazzjoni jgħid li sar xi xogħol min-nies ta' fuq. Ma jafx jgħid eżatt kemm ġie l-madum il-ġdid li għamel. Dwar katusi jgħid li ħallsu kollox huma.

Illi f'dawn il-proċeduri ġie prodott ukoll il-Perit Benny Cortis. In eżami (fn. 21 Affidavit a fol 67 tal-proċess), jispjega li fil-bidu tas-sena 2019 huwa ġie mitkellem minn Paul Gatt sabiex imur jara maħżen f'Ħal Qormi. Meta mar fuq il-post sabu fi stat ta' telqa u li kien ovvju li dan kien ilu żmien mhux mantenut kif mistħoqq. Is-saqaf kien qiegħed jistrieħ fuq travi tal-konkos. Jgħid li dan seħħ għaliex il-problema ma ġietx indirizzata f'waqtha. Kien hemm ukoll ħsara fil-bitħa interna, infetħu l-fili u kien hemm perkolazzjoni. Apparti minn hekk kien hemm katusi tad-drenaġġ mifqugħa. Il-bibien interni kienu msadda u jridu jinbidlu. L-arti tal-konkos kienet kollha maqsuma u mfarrka. Fl-aħħar jikkonferma r-rapport tekniku u l-istima hemm imsemmija, li ġie anness mar-rikors promotur.

Illi sussegwentement viva voce *(fn. 22 Magħmul waqt is-seduta tas-16 ta' Ġunju 2021 u tibda a fol 85 tal-proċess) l-istess perit reġa' kkonferma r-rapport tiegħu u reġa' offra deskrezzjoni tal-fond.*

*Illi in kontro-eżami (fn. 23 Magħmul fis-seduta tal-21 ta' Frar 2022) jikkonferma li l-ħsara fit-travi kien kaġun t'ingress t'ilma iżda jgħid li dan ukoll huwa minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Jikkonferma li din kienet ġejja minn proprjetà sovrastanti. Mill-ammont ta' ħsara kien jidher li għal tul ta' żmien ma seħħet l-ebda manutenzjoni. Jikkonferma li hemm xi xogħol spekulattiv fir-rapport tiegħu u jeħtieġ li jsir eżami. Kien hemm telqa' totali. Dwar il-*lifespan *ta' travu jgħid li jekk jidħol l-ilma, dan l-ilma u l-arja flimkien jiddeterjoraw l-konkos u l-ħadid jissaddad. B'hekk il-ħajja tat-travu jitnaqqas.*

Illi xehed ukoll l-intimat Emanuel Peresso. In eżami (fn. 24 Waqt is-seduta tat-3 ta' Novembru 2021. Xhieda relattiva tibda a fol 91 tal-proċess) jispjega li ma jistax jifhem kif il-kawża saret kontra ħutu għaliex il-post kien f'idejh biss. Sa fejn jaf hu, mill-bidu tal-kirja, il-kera kienet qiegħda tiġi depożitata l-Qorti. Jgħaddi sabiex jagħti deskrizzjoni tal-fond. Dwar il-ħsara jgħid li f'xi ħin huma kienu nkarigaw perit sabiex

jagħmel rapport dwarhom. Il-post, għalkemm ma kienx jintuża, kien jinfetaħ u jingħalaq kuljum.

Illi in kontro-eżami, magħmul fl-istess seduta, jgħid li ma jafx li dan il-fond intiret ukoll minn ħutu. Kien imur fil-garaxx xi darbtejn f'sena. Ma jafx jgħid jekk lis-sidien kienx informahom dwar il-ħsarat. In ri-eżami mbagħad jikkonferma l-kontenut tal-iskrittura.

Illi xehed ukoll Tony Spiteri (fn. 25 Xhieda mogħtija fit-3 ta' Novembru 2021. Xhieda tibda a fol 98 tal-proċess). In eżami jgħid li huwa jaħdem bħala persuna ta' manutenzjoni ma' Michele Peresso. Kien idaħħal xogħol (karti ta' stamperija) ġewwa l-fond. Darba kien xamm riħa ta' drenaġġ u nforma lill-persuna ta' fuq il-fond. Kien sab ukoll xi konsenturi u nforma lis-sid tax-xogħol tiegħu. In kontroeżami (fn. 26 Imwettaq fl-istess seduta) jikkonferma li huwa qatt ma tkellem mas-sidien tal-garaxx.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ukoll Ian Galea, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar (fn. 27 Seduta tas-16 ta' Novembru 2022. Xhieda tibda a fol 131a tal-proċess). Jispjega li fis-sena 2007 kienet saret applikazzjoni sabiex issir kostruzzjoni fuq il-garaxx. Din l-applikazzjoni però kienet sabiex jinbnew appartamenti u penthouse *ieħor fuq appartament diġà eżistenti.*

Illi magħmul dan is-sommarju tax-xhieda u provi jmiss li dawn jiġu eżaminati fid-dawl tal-liġi applikabbli.

Mertu

Illi bħala daħla, il-Bord iqis verament doveruż jissenjala fatt uniku li ġuridikament ixejjen totalment l-eċċezzjonijiet tal-intimati f'dawn il-proċeduri. Kif diġà ntqal aktar il-fuq, ***dawn m'humiex l-ewwel sett ta' proċeduri dwar dan il-fond u dwar din ir-relazzjoni lokatizzja.***

Illi permezz ta' sentenza datata 17 ta' Ottubru 2018, dan il-Bord diversament presedut, kien wasal sabiex ikkundanna lill-intimati odjerni (biż-żieda ta' Giorgio Peresso) sabiex dawn jiżgumbraw mill-istess fond. Naturalment, intlaqgħet ukoll it-talba sabiex ir-rikorrenti odjerni (għaliex fil-mori ta' dawk il-proċeduri kien ġie nieqes Francis Zerafa u allura l-kawża tkompliet f'isem Helen u Daniella Zerafa) jirriprendu l-pussess ta' dak il-fond. Dik il-kawża kienet mibnija fuq tlett kawżali (fn. 28 Dwar l-importanza ta' diversi kawżali fi proċeduri quddiem dan il-Bord, jiġi senjalat dak li ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza ***Bartolo and Kyle Limited vs Thomas Micallef****, (Rik Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018) u ċioé li l-intimati naqsu li josservaw u jesegwixxu l-obbligazzjonijiet tal-kiri u għamlu jew ħallew li ssir ħafna ħsara fil-fond; li ssullokaw jew ittrasferew il-kirja*

mingħajr il-kunsens espress tar-rikorrenti u li użaw il-fond għal skop ieħor minn kif kien maqlub mill-awtur tagħhom. ***Dik il-kawża intrebħet fuq it-tlett kawżali.***

Illi għalhekk assolutament m'huwiex aktar floku li l-intimati jerġgħu jistiednu lil dan il-Bord sabiex jagħmel skrutinju ta' dak diġà deċiż. Daqs kemm m'għandux ikun permess li xi ħadt jiftaħ kawża ġdida sabiex joqtol deċiżjoni preċedenti għaliex iġib provi li kien jaf bihom (fn. 29 F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Portelli vs Joseph Stellini et****, (Rik App Nru: 23/11) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Ottubru 2015), bl-istess mod, għal dan il-Bord, m'huwiex xieraq li jitressqu l-istess linji difensjonali daqs li kieku dik l-ewwel sentenza qatt ma ngħatat. Madanakollu, per kompletezza jingħad is-segwenti:*

1) ***Dwar il-fatt li għal din il-kawża għandu jirrispondi Emanuel Peresso biss****.*

Illi dwar dan jirriżulta ċar u qatt ma ġie kontradett, li l-ftehim (fn. 30 Ftehim a fol 36 eżebit mill-intimati stess mar-risposta oriġinali tagħhom) magħmul minn Emanuel Peresso (għan-nom ta' Michele Peresso Limited) u Henry magħruf bħala Harry Peresso (għan-nom ta' Peresso Printing Press Limited) sar mingħajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti (jew ta' Francis Zerafa). B'hekk jibqa' li l-intimati kollha, bħala eredi (fn. 31 Kienu għalhekk ġusti u korretti r-rikorrenti li ma jippromowvux din l-azzjoni ukoll kontra Giorgio Peresso), jaħtu għal dawn in-nuqqasijiet. Wara kollox, huwa ben rikonoxxut li l-obbligi tal-inkwilin ma jmutux miegħu (fn. 32 Dan kif hekk jemerġi indirettament minn dak li jrid l-artikolu 1572 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta).

2) ***Dwar il-fatt li kien hemm ħsara konsiderevoli fil-fond***

Illi anke hawnhekk dan il-Bord ftit isib diffikultà. Ir-rapporti peritali li saru kemm fl-ewwel proċeduri (fn. 33 Periti maħtura minn dak il-Bord, AIC Joseph Briffa u Elena Borg Costanzi, a fol 91 ta' dak il-proċess. Apparti dan il-Bord jirreferi għar-rapport peritali ta' Alan Salbia. Dawn ir-rapporti ma jħallu l-ebda dubju dwar l-istat diżastruż li fih tħalla jispiċċa dan il-fond) u anke f'dawn il-proċeduri mill-Perit Benny Cortis, b'żieda tar-ritratti meħuda minn Paul Gatt, jagħtu stampa ċara ta' dak li nstab fil-fond wara li ġiet ritornata ċ-ċavetta. Ukoll, huwa inutili li l-intimati jibqgħu jgħidu li din il-ħsara kienet tikkonċerna nuqqas ta' manutenzjoni straordinarja għaliex ħareġ ċar fiż-żewġ proċeduri li l-intimati (jew l-awtur tagħhom) naqsu milli jinfurmaw lis-sidien. Jidher, għal darba oħra li l-intimati m'humiex korretti fl-interpretazzjoni tagħhom ta' dan l-obbligu.

Illi mhux kull ħsara ta' natura strutturali tfisser awtomatikament li huwa tort tas-sid. Huwa l-obbligu prinċipali tal-inkwilin (li jkun qiegħed jidditjeni u jutilizza l-fond) li jinforma lis-sid il-kera b'dak meħtieġ (fn. 34 Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Olive Bohner pro et noe vs Joseph Debono et****, (App Nru: 74/2014/1)*

mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Novembru 2019. F'dik is-sentenza, b'riljev minn sentenzi preċedenti, kien ġie mfakkar hekk: "Illi f'dawn l-aggravji l-appellanti jsemmu li parti mill-manutenzjoni neċessarja fil-fond kienet inkombenti fuq is-sid u dan peress li kienet waħda strutturali tal-fond. Bid-dovut rispett, huwa minnu li xogħlijiet ta' manutenzjoni relatata mal-istruttura taqa' fil-mansjoni tas-sid madanakollu kif tistabbilixxi l-ligi huwa obbligu tal-inkwilin li jinforma lis-sid bin-neċessità ta' tali xogħol. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Maria Xuereb -vs- Joe Calleja et deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-18 ta' Ottubru, 2006 ġie osservat: 'Intqal minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha "Lilian Micallef Eynaud et - vs- Albert Falzon Santucci", 11 ta' Jannar 2006 illi l-obbligu li l-liġi timponi fuq il-kerrej li jinqeda bil-haġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1554, Kodiċi Ċivili) timporta li dan jikkostudixxi u jikkonserva l-fond. "Skont disposizzjonijiet varji tal-Kodiċi Ċivili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu għandu bi dmir jivviġila fuq l-integrità tal-fond, jieħu l-kawteli meħtieġa ghall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javża tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu". Ara f'dan l-istess sens id-deċiżjoni ta' din il-Qorti tat-22 ta' Marzu 2006 in re "Anthony Gatt et -vs- Office Electronics Ltd";' Minn imkien mill-atti ma jirriżulta li l-appellanti nfurmaw jew ippruvaw jinfurmaw lill-appellati li kien hemm il-bżonn ta' tiswijiet strutturali li jaqgħu fil-mansjoni tagħhom*". Per kompletezza mbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Salvina Cassar et vs Jane Scicluna et</u>****, (App Nru: 41/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Lulju 2017 fejn ukoll kien ġie enunċjat is-segwenti:* "L-appellati jsostnu ukoll li fuq kollox ħsarat ta' natura strutturali kienu taħt ir-responsabbiltà ta' sid il-kera. Il-Qorti hi tal-fehma li dan l-argument ma jreġix inkwantu ma nġiebet ebda prova li l-kerrejja kienu jgħarrfu lis-sidien li kien hemm ħsara fil-fond li kienet teħtieġ tiswijiet, sabiex jagħtu lis-sidien l-opportunità li jagħmlu t-tiswijiet - ukoll, jekk meħtieġ, ta' natura straordinarja - u hekk ma jħallux li l-ħsara tikber kif kienu obbligat li jagħmlu a tenur tal-artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, jekk xi ħsarat ma ssewwewwx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, iżda dawn it-tiswijiet ma sarux għax il-kerrej naqas milli jgħarraf lis-sid b'dawn il-ħsarat u minħabba f'hekk il-ħsara tikber, ir-responsabbiltà tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu taħt il-Kodiċi Ċivili. Kif tgħallem il-ġurisprudenza, dan ikompli jiggrava n-nuqqas tal-appellati u tal-predeċessur tagħhom fit-titolu li josservaw id-dmirijiet tagħhom bħala inkwilini: 'il-kerrej għandu l-obbligu li dejjem (i) joqgħod attent li jżomm l-integrità tal-oġġett mikri u dwar l-inkolumità tal-istess; (ii) jieħu l-kawteli kollha għall-konservazzjoni tagħha; (iii) li jipprevedi għat-tiswijiet li jmissu lilu skont l-artikolu 1556 tal-Kap. 16; u (iv) li javża mill-ewwel lis-sid bil-ħtieġa li dan jipprovdi għar-riparazzjonijiet li għalihom hu responsabbli u dan għaliex sabiex

l-inkwilin ikun adempixxa ma' dik id-diliġenza msemmija fl-artikolu 1554(a) tal-Kap. 16 huwa għandu mhux biss jevita li jsir dannu materjali fil-fond mikri imma wkoll li jevita preġudizzju indirett lil lokatur bin-nuqqas ta' azzjoni tiegħu u dan kif affermat fis-sentenza "Rose Tanti vs RCMJ Co. Ltd." (A.I.C. (PS) - 3 ta' Ottubru 2008)."*F'dan il-każ, dan ma seħħx u allura l-intimati ma jistgħux jeżumu ruħhom minn din ir-responsabbilità billi sempliċiment jaddossaw ħtija fuq ir-rikorrenti. B'żieda ma dan imbagħad, l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu (kif reġgħu għamlu f'din il-kawża) fuq ir-rapport tal-Perit Jesmond Mugliett. Dak ir-rapport diġà ġie skreditat u mwarrab fl-ewwel proċeduri.*

*Illi din il-kawża tal-lum hija dwar il-kwantifikazzjoni jew aħjar l-entità ta' dak id-dannu u xejn aktar. Huwa inaċċettabbli allura li l-intimati jerġgħu jippruvaw jisfidaw dik l-ewwel deċiżjoni bil-mod kif sejsu d-difiża tagħhom. Jekk kellhom xi aggravji dwar il-mod kif ġew deċiżi l-ewwel sett ta' proċeduri kellhom kull possibilità li jħejju appell minn dik id-deċiżjoni. Is-silenzju tagħhom hemmhekk ifisser li huma baxxew rashom, akkwiexxew u aċċettaw ir-responsabbiltà tagħhom. M'huwiex permess li dan il-Bord jerġa jħawwar aktar l-ingredjenti formanti l-ewwel proċeduri. Dawk illum jitqiesu bħala kapitolu magħluq u li jirrispjekaw il-verità litiġjuża ta' bejn il-kontendenti (fn. 35 Fost diversi, ssir referenza għal dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Helen sive Eileen Borg** **vs Bank of Valletta plc**, (Ċit Nru: 1753/00) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Mejju 2001 (mhux appellata) u ċioé:* "Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa mwiezen b'dak daqstant ghaqli li, fejn kwestjoni tkun giet definita u trattata, ssentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew jekk ma tigix appellata jew ritrattata fizzmien li tippreskrivi l-ligi [ara sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Marzu, 1949, fil-kawza fl-ismijiet Cassar Parnis vs Soler nomine (Kollez. Vol: XXXIII.ii.344)]. Dan il-principju jissahhah meta l-kwestjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jesisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza [ara sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Gunju, 1995 fil-kawza fl-ismijiet Alfred Paul Farrugia nomine vs Tancred Borg Reveille et;" *Kif reġgħet ukoll fakkret riċentement il-Qorti tal-Appell (Superjuri) b'self minn sentenza preċedenti, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Michael Chetcuti vs Miller Distributions Ltd,** (App 993/19/1) mogħtija fl-1 ta' Awwissu 2023:* "Sentenza li għaddiet 'in giudicato' jiġifieri li ma tistax tappella minnha iżjed, hija miżmuma bħala tajba u sewwa u tal-ħaqq - res judicata pro veritate habetur … minn naħa l-oħra fejn kwistjoni tkun ġiet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tiġi appellata jew ritrattata, tiġi ikkonfermata, jew jekk ma tiġix appellata jew ritrattata fi żmien li trid il-liġi ma ssir l-ebda proċedura oħra li tattakka s-sentenza*")*

Illi għalhekk ġaladarba il-kwistjoni tar-responsabbiltà hija deċiża, jmiss biss li dan il-Bord iqis l-ammont li għandu jiġi likwidat.

3) Kwantifikazzjoni

Illi f'dan ir-rigward il-Bord ingħatalu rapport dettaljat tal-Perit Benny Cortis biss, għalkemm wieħed irid jirreferi wkoll għax-xhieda ta' Paul Gatt dwar l-ammonti. Issa tajjeb jingħad li fis-sistema nostrana, din it-tip ta' prova hija aċċettata (fn. 36 Artikolu 563A(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta), salv biss għall-fatt li prova simili hija soġġetta għall-istess kriterji ta' valutazzjoni magħmula meta perit tekniku ikun ġie inkarigat minn awtorità ġudikanti (fn. 37 Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta).

*Għalhekk huwa applikabbli wkoll it-tagħlim li solitament jiġi mfakkar f'dan ir-rigward (fn. 38 Fuq din it-tematika wieħed huwa mistieden jara l-ġabra ġurisprudenzjali rakkolta fis-sentenza fl-ismijiet **Noel Pisani et vs Adam Bartolo** (rik Ġur Nru: 13/06), mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' April 2016 (mhux appellata).*

Illi l-intimati m'offrew l-ebda prova oġġettiva li tmeri r-rapport peritali eżebit. Lanqas mill-kontro-eżami ma ntweriet xi diverġenza fuq l-istima hemm magħmula, anke għaliex din kienet aktar ippernjata fuq x'kien id-dannu milli kemm tiswa r-riparazzjoni. Għalhekk ċertament ma jistgħux ilumu lil dan il-Bord jekk joqgħod (fn. 39 Ikun utli li ssir referenza għal dak li jgħid il-ġurista ***Michele Taruffo*** *fil-ktieb tiegħu* ***Verso la Decisione Giusta*** *fejn dan jamplifikaw hekk: "*Bisogna d'altronde considerare che il giudice non opera da solo e nel vuoto. La prova scientifica si forma e si acquisisce nel contraddittorio delle parti, e ċioé comporta almeno due conseguenze di rilievo. La prima é che anche gli avvocati debbono disporre delle conoscenze di carettere epistemologico necessarie per un impiego razionale delle prove scientifiche, ad esempio per verificare preliminarmente la loro attendibilità e controllare la qualità degli esperti di cui si servono come periti di parte. Naturalmente gli stessi criteri servono per valutare l'attendibilità delle altre perizie di parte, ed anche per verificare la qualità dell'esperto nominato dal giudice. La seconda conseguenza é che i difensori, eventualmente per mezzo dei loro periti, possono fornire al giudice gli elementi necessari per una valutazione critica approfondita delle prove scientifiche acquisite al processo. Sotto questo profilo spetta alle parti e ai loro difensori il diritto e il dovere di collaborare con il giudice per un corretto apprezzamento di queste prove" – G. Giappichelli Editore, 2000, Kapitolu 20 intitolat La scienza nel processo: problemi e prospett*ive, a fol 295) fuq dik il-prova teknika (fn. 40 Kif tajjeb ġie osservat fis-sentenza riċenti fl-ismijiet **Euro finances Corporation Limited vs Fal-Con Limited**, (Rik nru. 132/2008) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sed Superjuri) nhar il-15 ta' Ġunju 2023: "*Tassew, ma hemm xejn fil-liġi mili jżomm lill-qorti milli toqgħod fuq il-fehmiet

ta' perit maħtur minn parti. Dan minħabba li hija l-liġi nnifisha li tħalli li, sakemm il-persuna maħtura tkun magħrufa li hija esperta fil-qasam li dwaru turi l-fehmiet tagħha (ara l-Artikolu 563A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta), dawk il-fehmiet jistgħu jitressqu għaliex ma jibqgħux biss argument, iżda jsiru fonti oġġettivi ta' prova (ara Middlesea Insurance p.l.c. noe v. Joseph Zaffarese deċiża mill-Qorti tal-Appell (Ġurisdizzjoni Inferjuri) fid-29 ta' Mejju, 2009 u Rosario De Luca Gennaro et v. Perit David Psaila et noe, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Frar, 2013)".

Illi madanakollu, anke minħabba d-dewmien f'din il-kwistjoni (fn. 41 Sar aċċenn għal dan mill-abbli difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni tal-għeluq), jirrizulta mix-xhieda ta' Paul Gatt li kien hemm ċirkostanza mas-sidien ta' fuq fejn kien hemm xi perkolazzjoni, wara li l-garaxx għadda f'idejn ir-rikorrenti. Dan però kien xogħol magħmul fil-post sovrastanti u allura għal dan il-Bord ma hemm l-ebda ammont li għandu jitnaqqas f'dan ir-rigward. Għal dak li jikkonċerna mbagħad il-madum, għal dan il-Bord bil-fatt li dan kien xogħol li kellu jsir għaliex il-fond tħalla f'dan l-istat ma jarax għalfejn dawn għandhom jitnaqqsu. Il-fatt lir-rikorrenti daħlu fi ftehim mal-inkwilini l-ġodda sabiex dan isir minnhom, u minħabba f'hekk ħafru ammont ta' korrispettiv ta' kera, xorta jwassal għal telf da parti tar-rikorrenti. In-ness kien u jibqa' eżistenti.

Illi meqjus kollox, il-Bord iqis li għandu joqgħod fuq l-ammont indikat mill-perit Cortis, skont ir-rapport tas-sena 2016. Dwar l-imgħax però, jgħid li dawn għandhom jibdew jgħaddu mid-data ta' din is-sentenza, anke għaliex il-likwidazzjoni tad-dannu qiegħda sseħħ b'din id-deċiżjoni. Ma jistax jingħad li dan kien ammont li seta' faċilment jiġi determinat. B'hekk jiġi li l-ammont li għandu jitħallas huwa dak ta' erbgħa u tletin elf, seba' mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€34,786.40ċ)."

<u>L-Appell</u>

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-17 ta' Ottubru, 2023, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata, filwaqt li tiċħad it-talbiet tal-appellati, u tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom. Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) l-appellati naqsu milli jressqu l-aħjar prova; u (b) il-Bord illikwida danni li qatt ma ġew sofferti.

8. L-appellati wieġbu fit-8 ta' Jannar, 2024, fejn iddikjaraw li s-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għalhekk timmerita konferma mill-Qorti għar-raġunijiet li huma jfissru fit-tweġiba tagħhom.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

L-ewwel aggravju: [l-appellati naqsu milli jressqu l-aħjar prova]

10. L-appellanti jissottomettu li minkejja li l-preżenti proċeduri saru sabiex jiġu likwidati d-danni li l-appellati sofrew riżultat tal-allegata ħsara fil-fond, l-unika prova li huma ressqu kienet tikkonsisti fir-rapport tal-Perit Benny Cortis, li kien għamel stima tal-ispiża fis-sena 2019. Jissottomettu li mix-xhieda in kontro-eżami ta' Paul Gatt, irriżulta li l-ispejjeż kienu diġà ġew inkorsi, tant hu hekk li l-maħżen inkera lil terzi. Iżda xorta waħda jgħidu li l-appellati naqsu li jesebixxu l-irċevuti sabiex jissostanzjaw it-talba tagħhom. L-appellanti hawnhekk jagħmlu riferiment għal każistika fir-rigward tal-grad tal-prova meħtieġa dwar id-dannu li jkun ġie soffert.

11. L-appellati qabel xejn jissottomettu li ma jidhirx li l-appellanti hawnhekk għadhom qegħdin jikkontestaw ir-responsabbiltà tagħhom għall-ħsara kbira, anki dik strutturali, li rriżultat fil-fond. Jgħidu li għalhekk l-aggravji tagħhom issa huma fir-rigward tal-kalkolu tad-danni li huma ġew ordnati li jħallsu lilhom.

Huma jgħaddu sabiex jispjegaw l-isfond tal-vertenza odjerna, fejn jirrilevaw li l-appellanti u anki l-antekawża tagħhom qatt ma nfurmawhom dwar il-ħsarat ta' kull xorta li l-fond kien qed isofri ħtija ta' terzi li kienu jokkupaw ir-residenzi sovrastanti. Jispjegaw li qabel ma saret l-ewwel kawża fis-sena 2010, il-lokatur kien bagħat perit *ex parte* sabiex jagħti l-parir tiegħu dwar l-istat tal-maħżen, u dan mill-ewwel irrileva li kien hemm nuqqasijiet estensivi, anki strutturali, fejn kienet saret ħsara kbira fit-travi u fil-bibien, u liema ħsara saret minħabba l-abbandun totali tal-fond għal diversi snin. L-appellati hawnhekk elenkaw id-diversi konstatazzjonijiet li kienu għamlu l-Membri Tekniċi tal-Bord fl-2012 fl-ewwel kawża. Jispjegaw li sakemm ġiet deċiża dik il-kawża, kienu għaddew sitt snin oħra, fejn il-fond baqa' fil-pussess tal-appellanti, li m'għamlu xejn sabiex isewwu l-ħsara jew ma jħalluhiex tikber. Meta mbagħad il-fond kien ġie f'idejhom, huma kienu nkarigaw lill-Perit Benny Cortis sabiex jirrelata dwar il-ħsara u jagħmel stima tat-tiswija neċessarja, liema stima kienet mill-ewwel intbagħtet lill-appellanti, flimkien ma' ittra legali tat-3 ta' April, 2019, segwita minn ittra uffiċjali fit-18 ta' Ġunju, 2019, iżda minkejja dan kollu ma sar xejn. Dwar l-ewwel aggravju li kienu qegħdin iressqu l-appellanti, l-appellati jsostnu li dan huwa tentattiv ieħor sabiex jitwalu l-proċeduri, u jnaqqsu l-konsegwenzi ta' għemilhom u tan-nuqqasijiet tagħhom. Għal dak li jirrigwarda l-mertu ta' dan l-ewwel aggravju, l-appellati jirrilevaw diversi punti li kienu rriżultaw mill-provi tagħhom, u in partikolari mix-xhieda ta' Paul Gatt. Jgħidu li huma ma kienux f'pożizzjoni li jagħmlu l-ispejjeż neċessarji minn buthom b'mod immedjat, iżda dan fejn kellu jinkera malajr għaliex l-appellata Helen Zerafa li hija armla ta' 80 sena, kellha bżonn l-introjtu tiegħu. Kien għalhekk li r-raġel tal-appellata l-oħra Daniella Zerafa kien matul dawn il-proċeduri odjerni, sab il-ħaddiema sabiex

jagħmlu x-xogħol l-aktar urġenti sabiex jitneħħa l-perikolu, u saħansitra wkoll involva ruħu fix-xogħol neċessarju li għamlu bla ħlas sabiex l-ispiża tinżamm skont l-istima tal-perit *ex parte.* Meta mbagħad il-fond inkera, parti mill-ispiża għat-tiswijiet fil-fond ħaduha fuqhom l-inkwilini l-ġodda, iżda dan bi ftehim għal tnaqqis fil-kera. Li kieku huma kienu għażlu li jistennew l-eżitu tal-proċeduri odjerni fejn huma kienu jippreżentaw l-ispiża attwali għat-tiswijiet, u mhux dik stmata fl-2019, l-ispiża kellha tkun dik ta' llum jiġifieri ħames snin wara, u dan filwaqt li kienet tintalab ukoll il-kera mitlufa. Jispjegaw li ġaladarba t-tiswijiet saru biss matul il-preżenti proċeduri, liema tiswijiet kienu tassew kumplessi, huma ma setgħux iressqu l-irċevuti tal-ispejjeż inkorsi minnhom hekk kif ressqu l-provi tagħhom fuq medda ta' sitt xhur biss. Jispjegaw li meta xehed Paul Gatt permezz tal-*affidavit* tiegħu, huwa ma setax isemmi x'kien intefaq sa dakinhar, iżda mbagħad aktar tard meta huwa xehed in kontro-eżami, dawn kienu ġew inkorsi għaliex tlestew ix-xogħlijiet u saret il-kirja lil terzi, li komplew bix-xogħlijiet ta' tiswija kontra tnaqqis fil-kera. Jirrilevaw li l-appellanti hawnhekk kellhom l-opportunità li jitolbu għall-irċevuti li skont huma kienu l-aħjar prova, iżda dan m'għamluhx u saħansitra ma ressqu l-ebda prova sabiex jikkontradixxu x-xhieda ta' Paul Gatt, u dan proprju għaliex huma kienu sodisfatti li dawn kienu skont l-istima tal-perit *ex parte.* Barra minn hekk, huma ma kienux ressqu prova teknika kontradittorja, u naqsu wkoll milli jitolbu lill-Bord sabiex jinnomina l-Membri Tekniċi bil-għan li dawn jirrelataw dwar l-aspett tekniku. Jissuġġerixxu li dan ma sarx għaliex l-appellanti kienu bassru li biż-żmien l-ispiża kellha saħansitra tkun ogħla. Għalhekk ir-riferiment tal-appellanti għall-każistika, kien għal kollox barra minn loku, u dan l-ewwel aggravju huwa tassew infondat u għandu jiġi miċħud.

12. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba. Il-Bord beda billi korrettement irrileva li huwa kellu quddiem biss rapport dettaljat tal-Perit Benny Cortis, perit inkarigat *ex parte* mill-appellati, iżda ġustament żied jgħid li hawnhekk kellha tiġi kkunsidrata wkoll ix-xhieda ta' Paul Gatt dwar l-ammonti. Filwaqt li għamel riferiment għal dak li jipprovdi is-subartikolu 563A(1) tal-Kap. 12 fir-rigward tal-ammissibilità tal-opinjoni ta' espert *ex parte,* il-Bord osserva li l-appellanti min-naħa tagħhom ma kienu ressqu l-ebda prova oġġettiva li tikkontradixxi l-imsemmi rapport, u saħansitra wkoll il-kontro-eżami kien limitat għad-danni *per se* u mhux kemm jiswew it-tiswijiet. Għalhekk il-Bord sewwa kkonkluda li kellu joqgħod fuq il-prova teknika li tressqet mill-appellati, u għalhekk aċċetta l-ammont indikat mill-perit *ex parte* fir-rapport tiegħu tas-sena 2016. Din il-Qorti tikkondividi bi sħiħ il-fehma tal-Bord, u tagħmel tagħha l-ħsibijiet tiegħu. Tgħid li l-appellanti ma jipprovdu l-ebda raġuni valida għaliex il-Bord ma kellux jistrieħ fuq il-kwantifikazzjoni tad-danni kif magħmula mill-espert *ex parte,* meħudin ukoll in konsiderazzjoni d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 563A(1) tal-Kap. 12. Tagħraf li l-kwistjoni dwar prova ulterjuri permezz ta' rċevuti tinsab sorvolata permezz tal-preżentata tal-istima peritali, li l-Qorti tqis bħala l-aħjar prova tad-danni li sofrew is-sidien, anki fin-nuqqas ta' kontestazzjoni jew prova kontradittorja.

13. Għaldaqstant il-Qorti tikkunsidra dan l-ewwel aggravju tal-appellanti mhux ġustifikat, u sejra tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[l-Bord illikwida danni li qatt ma ġew sofferti]*

14. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom u mingħajr preġudizzju għal dak li huma kienu diġà rrilevaw, l-appellanti jissottomettu li kien hemm xi danni li ġie

ppruvat li qatt ma ġew sofferti mill-appellati. Huma jagħmlu riferiment għat-talba tal-istess appellati, u jgħidu li huwa prinċipju stabbilit li l-kwantum tad-danni likwidati għandu jkun tali li l-persuna li sofriethom titqiegħed fil-pożizzjoni li kienet qabel ma sofriethom. Isostnu li hawnhekk il-Bord kien straħ għal kollox fuq il-konklużjonijiet tal-Perit Benny Cortis inkarigat *ex parte* mill-appellati. Jgħidu li skont ir-rapport tiegħu tal-20 ta' Frar, 2019, jirriżulta li huwa kien mar darba waħda biss fil-fond, u għamel stima tad-danni fl-ammont ta' €34,786.40. L-appellanti jirrilevaw li jirriżulta mix-xhieda ta' Paul Gatt, li huwa r-raġel tal-appellata Daniella Zerafa u li ħa ħsieb li jsiru x-xogħlijiet, li x-xogħol filfatt sar kollu, tant li l-garaxx inkera lil terzi. L-appellanti jissottomettu li l-Bord kien żbaljat meta kkunsidra li ma kienu ressqu l-ebda prova kuntrarja għar-rapport peritali. Jissottomettu wkoll li l-Bord kien tassew kontradittorju meta ddikjara li dan ir-rapport *"kienet aktar ippernjata fuq x'kien id-dannu milli kemm tiswa r-riparazzjoni",* iżda mbagħad għadda sabiex illikwida d-danni skont dak l-istess rapport. Filwaqt li huma jirriproduċu fir-rikors tagħhom it-tabella tal-likwidazzjoni tad-danni kif stmata mill-Perit Benny Cortis, jirrilevaw diversi punti li huma qegħdin jikkontestaw: (a) għal dak li jirrigwarda l-punt nru. 3 it-travu kellu jsir wara numru ta' verifiki, u filfatt jirriżulta li t-travu qatt ma sar; (b) fir-rigward tal-punti 1, 2, 4, 7 u 8, jirriżulta mill-provi li d-dannu soffert mill-appellati kien inqas minn dak stmat mill-Perit Benny Cortis, għaliex Paul Gatt fix-xhieda tiegħu qal li s-somma komplessiva kienet ta' madwar €14,000; u (ċ) filwaqt li l-Perit Benny Cortis illikwida €3,162.4 (inkluż VAT) bħala 10% *contingency*, illum il-fond jinsab mikri lil terzi, u b'hekk id-dannu fattwali ġie kkristalizzat.

15. L-appellati jwieġbu li l-appellanti huma għal kollox żbaljati. Jirrilevaw li minn qari tal-ispjegazzjoni teknika fir-rapport peritali, kien jirriżulta li l-ħsarat

kienu limitati għal dak li l-Perit Benny Cortis seta' josserva b'għajnejh qabel ma sar ix-xogħol, hekk kif huma kienu ħadu f'idejhom iċ-ċavetta tal-fond. Jgħidu li l-Perit Cortis hawnhekk kien imħassab l-aktar fuq l-istat perikoluż tas-saqaf li kien qed iżomm fuqu l-piż tal-fondi residenzjali sovrastanti, hekk kif kienu wkoll il-Membri Tekniċi tal-Bord diversi snin qabel waqt l-ewwel proċeduri li huma kienu istitwew. L-appellati jispjegaw li l-iskeda riprodotta mill-appellanti mir-rapport peritali, kienet saħansitra intestata *"Repairing works of existing reinforced concrete slabs and beams at a garage overlooking two streets in Mdina Road and Triq il-Poeżija, Qormi"*. L-appellati jissottomettu li jirriżulta mill-iskeda fl-imsemmi rapport, li l-ispiża totali stmata fir-rigward tas-saqaf u tat-travi, kienet komplessivament fis-somma ta' €17,350, oltre VAT, u l-kumplament kienet tkopri l-ħitan interni u esterni, l-aperturi tal-ħadid, il-kamra tal-banju u l-ammont indikat għall-kontinġenzi. Mix-xhieda in kontro-eżami ta' Paul Gatt, jgħidu li rriżulta li huma nefqu s-segwenti: (a) iktar minn €14,000 sabiex jissewew is-saqaf, it-travi u l-ħitan; (b) €500 għal materjali għal fuq il-faċċati, fejn ix-xhud stess għamel ix-xogħol flimkien ma' ħabib tiegħu bla ħlas; (ċ) €700 għal bibien u twieqi interni tal-*aluminium;* (d) minflok spiża stmata ta' €25,000 għal art tal-konkos, din saret bil-madum, fejn sar ftehim mal-inkwilina li din *"ħallset parti minnu hi u aħna ħfirnielha parti mill-kera, jiġifieri aħna qisna ħriġna sitt elef minnu";* (e) €6,000 biex saru l-bibien il-kbar tal-ħadid fuq Triq l-Imdina u Triq il-Poeżija; (f) spiża oħra sabiex saru l-katusi tad-drenaġġ fix-xaft li kienu jinżlu mill-fondi sovrapposti. Fid-dawl ta' dan kollu, l-appellati jissottomettu li l-ispiża riżultanti teċċedi dik stmata mill-Perit Benny Cortis u approvata mill-Bord, u għalhekk l-aggravju huwa wieħed infondat u fieragħ.

16. Il-Qorti tgħid li l-appellanti m'għandhomx raġun. Dwar l-ilment tagħhom li l-Bord straħ għal kollox fuq ir-rapport peritali, hija m'għandha xejn x'iżżid ma' dak li ngħad iktar 'il fuq f'din is-sentenza, u tirrileva li huma qegħdin jagħmlu interpretazzjoni ħażina ta' dak li qal il-Bord meta ddikjara li "*din kienet aktar ippernjata fuq x'kien id-dannu milli kemm tiswa r-riparazzjoni",* għaliex hawnhekk il-Bord kien qiegħed jagħmel riferiment għall-kontro-eżami u mhux għar-rapport peritali. Għandu jingħad għal darb'oħra li hawnhekk għandha ċerta importanza x-xhieda ta' Paul Galea, mhux kontradetta minn prova kuntrarja, li in kontro-eżami spjega fid-dettal it-tiswija li kienet saret fi żmien wara li nfetħu l-proċeduri odjerni u l-ispejjeż relatati, iżda wkoll fejn l-appellati rnexxielhom jimminimizzaw id-danni permezz ta' xogħol li sar mingħajr ħlas jew ta' materjali in sostituzzjoni ta' oħrajn. Meta wieħed jgħodd l-ammonti li huwa spjega li kienu ntefqu mill-appellati għat-tiswija in kwistjoni, iżda mingħajr ma jiżdied l-ammont rappreżentanti materjal/xogħlijiet ulterjuri li saru mill-inkwilin li susswegwentement kera l-fond, stante li m'hemm l-ebda indikazzjoni tiegħu fl-istess xhieda, dawn iwasslu għas-somma komplessiva ta' €27,200, li kif sewwa jirrilevaw l-istess appellati, hija aktar mill-ammont ta' €26,800 stmat mill-Perit Benny Cortis approvat mill-Bord fis-sentenza appellata.

17. Għaldaqstant anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u l-Qorti sejra tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, kontra l-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur